

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Großwürden“ mit baugestalterischen Vorschriften der Gemeinde Butjadingen



Planungsbüro HEYE

Architektur, Städtebau und Straßenplanung

Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye

Am Weserdeich 3 • 26932 Elsfleth-Lienen • Telefon 04404/ 3366

Telefax 04404/ 2478

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden"
mit baugestalterischen Vorschriften
der Gemeinde Butjadingen

Inhaltsverzeichnis

- I. Raumordnung und Landesplanung
- II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- III. Anlaß und Ziel der Bebauungsplanänderung
- IV. Aufstellungsbeschluß
- V. Beschreibung des Änderungsgebietes
- VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VII. Infrastruktur
 1. Verkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrsflächen
 - Veränderungen durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 3. Brandschutz
 4. Altablagerungen
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung
- IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes
- X. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- XI. Kosten der Durchführung

I. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Butjadingen gehört administrativ zum Verwaltungsgebiet der Bezirksregierung Weser-Ems.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen gehört die Gemeinde Butjadingen zu einem "Ländlichen Raum", d. h. in den "Ländlichen Räumen" sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

In bezug auf den vorliegenden Änderungsbereich, der einen Teil des vorhandenen Ferienhausgebietes in Großwürden umfaßt, ist zu berücksichtigen, daß sich die Gemeinde Butjadingen nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen entlang der Küste zum Teil in einem Erholungsraum befindet, der aus Landessicht für eine Festlegung als **Vorsorgegebiet für Erholung** in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch (Entwurf) wurde diese Aussage entsprechend berücksichtigt.

Als Vorsorgegebiete für Erholung kommen Gebiete in Betracht, die auf Grund ihrer natürlichen Eignung und ihres landschaftlichen Wertes für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung und des Fremdenverkehrs von Bedeutung sind und als solche gesichert und weiterentwickelt werden sollen. In den Vorsorgegebieten für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen. Nutzungskonflikte sind zu entflechten oder so zu regeln, daß die Erholungsnutzung dauerhaft und umweltverträglich gesichert wird.

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich in diesem Erholungsraum.

II. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (die 2. Flächennutzungsplanänderung, Teil-

fläche Nr. 3) stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" dar.

Im Rahmen der 62. Flächennutzungsplanänderung wurde die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 62 der Flur 15, Gemarkung Burhave) als Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 "Großwürden" ist der Änderungsbereich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

III. Anlaß und Ziel der Bauungsplanänderung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 4 "Großwürden" wurde im vorliegenden Bereich geändert, um im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dieser Fläche eine Ferienhausbebauung zu ermöglichen.

Der vorliegende Änderungsbereich bietet sich zur Bebauung mit einem Ferienhaus an, weil er eine sehr attraktive Lage am vorhandenen See aufweist und das vorhandene Ferienhausgebiet in nördlicher Richtung abrundet.

Ein Bepflanzung dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist nicht sinnvoll, weil dies nicht dem Charakter der Umgebung, welcher durch offene Weideflächen und eine Ferienhausbebauung geprägt ist, entspricht. Außerdem umfaßt der Änderungsbereich nur einen Teilbereich einer vorhandenen Weidefläche, die bis an den Deichsicherungsweg reicht.

IV. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Butjadingen hat am 21.6.2001 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" mit baugestalterischen Vorschriften beschlossen.

V. Beschreibung des Änderungsgebietes

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft die Deichsicherungslinie. Am südlichen und östlichen Rand des Änderungsbereiches ist ein Graben vorhanden.

Das Änderungsgebiet wird zur Zeit als Grünlandfläche genutzt, d. h. der Änderungsbereich umfaßt einen Teil der vorhandenen Weidefläche. Innerhalb der Weidefläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Südlich des Änderungsgebietes befindet sich ein Ferienhausgebiet, welches direkt an den Änderungsbereich anschließt.

Östlich des Änderungsgebietes ist ein größerer See vorhanden. Entlang der Wasserfläche verläuft ein Geh- und Radweg (Sinswarder Weg). An beiden Seiten der Wegefläche sind Anpflanzungen in Form von Laubbäumen und Sträuchern vorhanden.

Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen, welche einen Teil des Flurstückes Nr. 62 der Flur 15, Gemarkung Burhave, umfaßt und eine Größe von 1812 aufweist, wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (als Grünlandfläche).

VI. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Großwürden" ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Der Änderungsbereich, welcher als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" ausgewiesen wurde, hat eine Größe von ca. 600 m².

Die Art der baulichen Nutzung ergab sich unter Berücksichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes (der 2. Flächennutzungsplanänderung, Teilfläche Nr. 3) sowie in Anpassung an die geplanten baulichen Anlagen (Ferienhausbebauung).

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zahl der Vollgeschosse, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ergaben sich - mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 3 - aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 "Großwürden". Hierdurch

soll sichergestellt werden, daß sich die geplanten baulichen Anlagen gut in das vorhandene Ferienhausgebiet einfügen.

Um den ökologischen Eingriff, welcher mit der zukünftigen Bebauung des Änderungsgebietes verbunden ist, auszugleichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu auch die 62. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Butjadingen).

Die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und Nr. 3 ergaben sich in bezug auf die vorhandenen Gräben sowie unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen an den vorhandenen Gräben (siehe hierzu den Oberflächenentwässerungsplan). Weil am östlichen Rand des Änderungsgebietes ein Geh- und Radweg verläuft (der zum Aufreinigen des angrenzenden Grabens mit genutzt werden kann) und der Änderungsbereich nur eine geringe Größe aufweist, wurde der erforderliche Räumstreifen in Absprache mit der unteren Wasserbehörde auf eine Breite von 3,00 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, beschränkt. Um die geschichtliche Entwicklung des Gebietes rekonstruieren zu können, wurde die nachrichtliche Eintragung Nr. 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

VII. Infrastruktur

1. Verkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrsflächen

Am östlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein Geh- und Radweg (Sinswarder Weg). An beiden Seiten der Wegefläche sind Anpflanzungen in Form von Laubbäumen und Sträuchern vorhanden.

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Verkehrsflächen.

- Veränderungen durch die Planung

Der Änderungsbereich wird zukünftig über eine Grundstückszufahrt vom Deichsicherungsweg aus erschlossen.

- Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege

Der Änderungsbereich wird zukünftig in südlicher Richtung an die Butjadinger Straße (K 184) angebunden.

2. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Wasser kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes sichergestellt werden.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt seitens des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zur Kläranlage in Eckwarden.

- Stromversorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Strom kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Gas kann durch einen Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE Aktiengesellschaft sichergestellt werden.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsgebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

- Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall wird von der Firma Krichel im Auftrage des Landkreises Wesermarsch zur Mülldeponie in Käseburg (an der B 212) gebracht.

- Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser wird gemäß dem Oberflächenentwässerungsplan, welcher für den Änderungsbereich aufgestellt wurde, über die vorhandenen Gräben abgeleitet.

Für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises eine Einleitungsgenehmigung zu beantragen.

3. Brandschutz

Der Brandschutz ist sichergestellt durch die vorh. Gräben und den großen See, welcher östlich des Änderungsgebietes vorhanden ist (siehe hierzu die Planzeichnung bzw. den Übersichtsplan).

4. Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes und der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde nicht bekannt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Änderungsgebiet umfaßt einen Teilbereich einer vorhandenen Weidefläche.

Innerhalb der Weidefläche bzw. der Änderungsfläche sind keine Anpflanzungen vorhanden.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Butjadingen liegt das Änderungsgebiet nicht in einem wertvollen Bereich für "Arten und Lebensgemeinschaften" (siehe hierzu die Karte 3 des Landschaftsplanes).

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß des Ferienhausgebiet in Großwürden von einem wichtigen Lebensraum für "Arten und Lebensgemeinschaften" umgeben ist (siehe hierzu die Karte 3 und den Erläuterungsbericht auf Seite 22).

Beim "Wiesenvogelgebiet Eckwarden" handelt es sich um ein Brut- und Rastgebiet für Wiesenvögel. Vorkommen von Rote-Liste-Arten wie z. B. Uferschnepfe und Rotschenkel, Bekassine, Wiesenpieper und z. T. hoher Individuenzahl des Kiebitzes sind gegeben. Marschengrünland mit Weidetümpeln und Schilfgräben sowie der Ortschaft Eckwarden prägen die Umgebung.

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch die Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich wird zukünftig entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Nr. 4 genutzt und bebaut.

Damit sich das Änderungsgebiet zukünftig gut in die benachbarte Ferienhaus-siedlung integriert, wurden zwei örtliche Bauvorschriften, welche auch für das benachbarte Ferienhausgebiet gelten, in die vorliegende Planung aufgenommen.

Am südlichen Rand des Änderungsgebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier das vorhandene Ferienhausgebiet direkt angrenzt.

Am östlichen Rand des Änderungsgebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil hier ein begrünter Geh- und Radweg entlang des Änderungsgebietes verläuft.

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes wurde kein Pflanzstreifen ausgewiesen, weil der Änderungsbereich nur eine geringe Größe aufweist und westlich direkt an die Deichsicherungszone grenzt.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß die vorhandenen Ferienhäuser aufgrund der Nähe zum Deich und dem Deichsicherungsweg (keine offene Landschaft) am westlichen Rand ebenfalls keine Eingrünung in Form eines Pflanzstreifens aufweisen.

IX. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes

Weil zukünftig ein Teil des Änderungsgebietes durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen versiegelt wird, ist als Ersatzmaßnahme ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 62 der Flur 15, Gemarkung Burhave, welcher eine Größe von 1812 m² aufweist, entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 aufzuwerten.

In bezug auf die Größe der Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß der Änderungsbereich nur eine Größe von ca. 600 m² aufweist und in südlicher Richtung direkt an das vorhandene Ferienhausgebiet (mit seinen Störungseinflüssen) angrenzt.

X. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Am östlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft ein Graben. Außerdem befindet sich östlich des Änderungsgebietes ein größerer See (siehe hierzu die Planzeichnung bzw. den Übersichtsplan).

2. Veränderung derselben durch die Planung

In bezug auf die vorhandenen Gräben wurden die nachrichtlichen Eintragungen Nr. 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Verwirklichung der vorliegenden Planung werden zwei Gräben verrohrt und Veränderungen an den vorhandenen Gräben vorgenommen (siehe hierzu den aufgestellten Oberflächenentwässerungsplan). Im Oberflächenentwässerungsplan sind die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt. Die Sicherstellung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung.

XI. Kosten der Durchführung

Die Verwirklichung der vorliegenden Planung verursacht keine Kosten für die Gemeinde Butjadingen.

Elsfleth, den 16.7.2002

G. Heye

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing., Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 – 26931 Elsfleth-Lienen – Tel. 04404/3366

R. Fuchs
Bürgermeister

Butjadingen, den 26.9.2002

